



RESOLUCIÓN N° 0056-2024/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 26 de enero del 2024

VISTO:

El Expediente N° 534-2023/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representado por la Jefa del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbre, mediante la cual petitiona la **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO EN MÉRITO AL DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192** del área de **205,29 m²** que forma parte de un predio de mayor extensión, ubicado en el distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado, representado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI en la partida N° P01087907 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, con CUS N° 183678 (en adelante, "el predio"); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, "SBN"), en virtud de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley n° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales aprobado por el Decreto Supremo n° 019-2019-VIVIENDA¹ (en adelante, "TUO de la Ley N° 29151"), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante "el Reglamento"), es un Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que constituye el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, responsable de normar, entre otros, los actos de disposición de los predios del Estado, como de ejecutar dichos actos respecto de los predios que se encuentran bajo su administración; siendo la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados a dichos actos, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 51° y 52° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Resolución n° 0066-2022/SBN, en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo n° 011-2022-VIVIENDA.

2. Que, mediante la Carta N° 637-2023-ESPS, presentada el 24 de mayo de 2023 [S.I. n° 13040-2023 (foja 2)], la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, representada por la entonces Jefa del Equipo de Saneamiento de Propiedades y Servidumbre (e), Carolina Ñiquén Torres (en adelante, "SEDAPAL"), solicitó la transferencia de "el predio", en mérito al artículo 41° del Decreto Legislativo N° 1192, requerido para la estructura denominada CISTERNA PROYECTADA 01 (CP-01) ÁREA 02, como parte del proyecto "Mejoramiento de los Sistemas de agua potable y alcantarillado de los Sectores 361, 362, 363, 364, 384, 385, 386, 387, y 388 distrito de Puente Piedra, provincia y departamento de Lima".

¹ Se sistematizaron las siguientes normas: Ley N° 30047, Ley N° 30230, Decreto Legislativo N° 1358 y Decreto Legislativo N° 1439.

3. Que, el numeral 41.1 del artículo 41° del Decreto Legislativo n° 1192, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, modificado por el Decreto Legislativo N° 1366 y Decreto Legislativo N° 1559 (en adelante, "Decreto Legislativo N° 1192"), dispone que para la aplicación de la citada norma, los predios y/o edificaciones de propiedad estatal de dominio público o de dominio privado, y de las empresas del Estado, de derecho público y de derecho privado, requeridos para la ejecución de Obras de Infraestructura declaradas de necesidad pública, interés nacional, seguridad nacional y/o de gran envergadura, son transferidos en propiedad u otorgados a través de otro derecho real, a título gratuito y automáticamente al Ministerio, sus programas, sus proyectos especiales o sus organismos públicos, gobierno regional o gobierno local o titular del proyecto al cual pertenece el proyecto, en la oportunidad que estos lo señalan y por el solo mérito de la resolución administrativa que emita la "SBN", en un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles contados desde la fecha de presentación de la solicitud.

4. Que, el citado procedimiento ha sido desarrollado en la Directiva n.° 001-2021/SBN, "Disposiciones para la Transferencia de Propiedad Estatal y Otorgamiento de otros Derechos Reales en el marco del Decreto Legislativo n.° 1192", aprobada mediante la Resolución n° 0060-2021/SBN del 23 de julio de 2021, publicada el 26 de julio de 2021 y modificada con Resolución N° 0059-2023/SBN del 13 de diciembre de 2023, publicada el 19 de diciembre de 2023 (en adelante, "Directiva n.° 001-2021/SBN").

5. Que, el numeral 5.6 de la "Directiva N° 001-2021/SBN" establece que las resoluciones que emita la "SBN" aprobando diferentes actos a favor del solicitante se sustentan en la información y documentación que haya brindado y determinado en el Plan de saneamiento físico y legal, el cual tiene la calidad de Declaración Jurada. Por su parte, el numeral 6.2.2 de la citada Directiva establece que el procedimiento de transferencia se sustenta en los documentos proporcionados por el solicitante, detallados en el numeral 5.4 de la referida directiva, no siendo necesario ni obligatorio el cumplimiento de otros requisitos por parte de la "SBN", tales como la inspección técnica del predio o inmueble estatal, obtención del Certificado de Parámetros Urbanísticos o de Zonificación y Vías.

6. Que, de las disposiciones legales anteriormente glosadas, se advierte que la finalidad del procedimiento es que este sea dinámico y simplificado, en la medida que la "SBN", como representante del Estado, únicamente se sustituirá en lugar del titular registral a fin de efectivizar la transferencia del predio identificado por el titular del proyecto, con el sustento elaborado por este en el respectivo Plan de saneamiento físico y legal, bajo su plena responsabilidad.

7. Que, mediante Oficio N° 02511-2023/SBN-DGPE-SDDI del 5 de junio del 2023 (fojas 92), se solicitó la anotación preventiva del inicio de procedimiento de transferencia a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos en la partida registral N° P01087907 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, en atención al numeral 41.2 del artículo 41° del "Decreto Legislativo N° 1192", generándose el título N° 2023-01656824, el cual fue tachado; sin embargo, teniendo en consideración el pronunciamiento de la presente resolución, se prescinde de la presentación de una nueva solicitud de anotación preventiva para el presente procedimiento.

8. Que, evaluada la documentación presentada por "SEDAPAL", se emitió el Informe Preliminar N° 00716-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de junio de 2023 (fojas 95 al 102), advirtiéndose observaciones a la solicitud de ingreso detallada en el segundo considerando de la presente resolución, así como, a la documentación que adjunta, las cuales se trasladaron a "SEDAPAL" mediante Oficio N° 03486-2023/SBN-DGPE-SDDI del 4 de agosto de 2023 [en adelante "el Oficio 1" (fojas 104-105)], siendo las siguientes: **i)** de la consulta realizada al Visor SUNARP, se advierte superposición total de "el predio" con la partida registral n° 49072599 (Tomo 62-B fojas 177 asiento 1), correspondiente al terreno rústico que formó parte de las pampas del fundo Tambo Inga de propiedad de terceros; **ii)** en el plan de saneamiento físico y legal se señala que "el predio" recae sobre el área de circulación de la partida registral n°. P01087907; no obstante, de la visualización del Visor SUNARP y del PTL n° 817-COFOPRI2001-GT del Asentamiento Humano Santa Rosa, se advierte que este se superpone con área de parque (Mz. 112 Lote 1) de la partida registral n° P01087925; **iii)** el plano perimétrico presentado se encuentra ilegible; asimismo, no se presentó archivo digital de la documentación técnica que sustenta el plan de saneamiento; y, **iv)** de la consulta

realizada al visor de mapas Osinergmin, se visualiza que sobre "el predio" cruza un tramo alumbrado público (SED-Esc. Hasta 1/9000, Estructura M) y un tramo de baja tensión de la empresa ENEL; situaciones que no han sido advertidas en el plan de saneamiento físico y legal. En ese sentido, se le otorgó el plazo de diez (10) días hábiles para su aclaración y/o subsanación correspondiente, bajo apercibimiento de declararse la inadmisibilidad de la solicitud, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.2.4 de la "Directiva N° 001-2021/SBN"².

9. Que, por su parte, en atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del numeral 6.2.3 de la "Directiva N° 001-2021/SBN", mediante Oficio n° 03243-2023/SBN-DGPE-SDDI del 20 de julio de 2023 (fojas 103), notificado con fecha 21 de julio de 2023 (fojas 103) se hace de conocimiento como titular de "el predio" a COFOPRI, que "SEDAPAL" ha solicitado la transferencia de "el predio", en el marco del "Decreto Legislativo N° 1192"; así como que, de verificarse el cumplimiento de los requisitos de ley, se procederá a emitir la resolución que apruebe la transferencia solicitada; siendo dicha resolución irrecurrible en vía administrativa o judicial, de acuerdo al numeral 41.1 del artículo 41° de la norma en mención.

10. Que, habiendo tomado conocimiento "SEDAPAL" del contenido de "el Oficio 1", señalado en el octavo considerando de la presente resolución, tal como se acredita con la presentación de la Carta N° 1164-2023-ESPS, presentado el 18 de agosto de 2023 [S.I. N° 22338-2023 (foja 108)], mediante la cual solicita ampliación de plazo a efectos de subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio 1"; por lo que se tiene por bien notificado, de conformidad al numeral 27.2³ del artículo 27° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS (en adelante, el "TUO de la Ley N° 27444).

11. Que, en relación a lo solicitado, mediante Oficio N° 03863-2023/SBN-DGPE-SDDI **del 29 de agosto de 2023**, notificado el 31 de agosto de 2023 [en adelante "el Oficio 2" (fojas 109)], esta Subdirección, amplía el plazo excepcionalmente y por única vez por diez (10) días hábiles, de conformidad con el numeral 6.2.4 de la "Directiva N° 001-2021/SBN", bajo apercibimiento de declarar la inadmisibilidad de la solicitud y disponerse el archivo correspondiente.

12. Que, en el caso en concreto, "el Oficio 2" fue notificado el **31 de agosto del 2023**, a través de la Plataforma de Interoperabilidad del Estado - PIDE de "SEDAPAL", conforme al cargo de recepción (foja 109); razón por la cual, se tiene por bien notificado, de conformidad con lo señalado en el numeral 20.4 del artículo 20° del "TUO de la Ley N° 27444"; asimismo, cabe precisar que el plazo indicado en el considerando precedente, al ser computado desde el día siguiente de la notificación, venció el **14 de setiembre de 2023**, habiendo "SEDAPAL", dentro del plazo otorgado, remitido la Carta N° 1263-2023-ESPS, presentado el 14 de setiembre de 2023 [S.I. N° 25043-2023 (fojas 110-115)] a fin de subsanar las observaciones advertidas en "el Oficio 1".

13. Que, evaluada la documentación presentada por "SEDAPAL", se emitió el Informe Preliminar N° 01139-2023/SBN-DGPE-SDDI de fecha 29 de setiembre de 2023 (en adelante "el Informe"), determinándose lo siguiente:

- **Respecto a la superposición con la partida n° 49072599 (Tomo 62-B fojas 177 asiento 1);** "SEDAPAL" indica que revisado el título archivado n° 1157 (12.11.1935) de la referida partida, se advirtió que este no cuenta con información técnica que permita verificar si existe dicha superposición; asimismo indica que en la partida n° P01087925 no se tiene asiento registral que haga referencia a existencia de duplicidad con la partida 490072599.

Que, en relación a este extremo, en "el Informe", se advierte que la partida n° P01087925 solo contiene información del predio identificado como área de parque ubicado en la Mz. 112, lote 1 del Asentamiento Humano Santa Rosa (predio matriz que obra registrada en la partida n° P01087907, el cual no ha sido materia de análisis), además no ha proporcionado el título archivado de la partida n° 49072599, por lo que no se puede verificar lo afirmado y

² En el caso que la solicitud no se adecúe a los requisitos previstos en el numeral 5.4 de la presente Directiva o se advierta otra condición que incida en el procedimiento, la SDDI otorga al solicitante el plazo de diez (10) días hábiles para que realice la subsanación o aclaración respectiva, bajo apercibimiento de declararse inadmisibles sus solicitudes, en los casos que corresponda.

³ Artículo 27.- Saneamiento de notificaciones defectuosas

(...)

27.2 También se tendrá por bien notificado al administrado a partir de la realización de actuaciones procedimentales del interesado que permitan suponer razonablemente que tuvo conocimiento oportuno del contenido o alcance de la resolución, o interponga cualquier recurso que proceda. No se considera tal, la solicitud de notificación realizada por el administrado, a fin de que le sea comunicada alguna decisión de la autoridad.

desvirtuar lo que se advirtió tanto en el visor SUNARP como en el Certificado de Búsqueda Catastral. No obstante, teniendo en consideración que lo señalado por “SEDAPAL” constituye una declaración jurada, se concluye que se ha cumplido con realizar la subsanación.

- **Respecto a que "el predio" recae sobre área de parque de la partida registral n° P01087925;** “SEDAPAL” presentó nuevo plan de saneamiento físico y legal, modificando su pretensión en los siguientes términos: “(...) se requiere 205,29 m² del predio inscrito en la partida n° P01087925 (...)”. Al respecto, la nueva partida solicitada en transferencia tiene un área inscrita de 293,60 m², y está afectada en uso a favor de la Municipalidad distrital de Puente Piedra (Asiento 00003).

Al respecto, con el Informe Preliminar n° 00716-2023/SBNDGPESDDI del 20.06.2023, se determinó que “el predio” recae parcialmente, entre otras, sobre la partida n° P01087925, cuyo titular registral es El Estado – SBN; por lo que, con la observación planteada, correspondía a “SEDAPAL” indicar si efectivamente, “el predio” se superponía con el ámbito de la partida P01087925, debiendo en ese supuesto indicar el metraje dentro de dicha partida y el metraje en ámbito de la partida P01087907 o presentar nueva documentación técnica en donde se replantee el área o se fundamente la inexistencia de la referida superposición.

En relación, a este extremo, con “el Informe” se concluye que “SEDAPAL” ha presentado como documentación técnica, el plano anteriormente ingresado; por lo que, la situación físico legal de “el predio” sigue siendo la misma, esto es, que persiste la superposición parcial con la partida P01087925 (área de parque) y P01087907 (área de vías), siendo que, además, se indica que “el predio” recae totalmente sobre la partida P01087925, cuando en realidad recae en su mayor parte en la partida P01087907. Por lo tanto, “SEDAPAL” no ha subsanado la observación realizada en este extremo.

- **Respecto al plano perimétrico ilegible y la falta de documentación digital;** “SEDAPAL” presentó archivo digital del plano perimétrico en formato pdf y dwg, respecto del cual se advierte que es claramente visible, y cuya poligonal contiene el área grafica solicitada; por lo que, se tiene por subsanada la presente observación.
- **Respecto a la superposición con tramos de energía eléctrica;** “SEDAPAL” presentó nuevo plan de saneamiento físico y legal, en cuyo literal C del punto IV.1.2. se advierte que “el predio” cruza con un tramo alumbrado público SED- Esc. Hasta 1/9000, estructura M y con tramo de baja tensión de la empresa ENEL; por lo que, se tiene por subsanada la presente observación.

14. Que, conforme a ello, se advierte que “SEDAPAL” no ha cumplido con subsanar todas las observaciones descritas en “el Oficio 1”; por lo cual, corresponde hacer efectivo el apercibimiento contenido en el mismo, y, en consecuencia, declarar inadmisibles la presente solicitud, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.2.4 de la “Directiva N° 001-2021/SBN”; sin perjuicio de que, “SEDAPAL” pueda volver a presentar una nueva solicitud de transferencia.

De conformidad con lo establecido en el “Decreto Legislativo N° 1192”, “TUO de la Ley n° 27444”, “TUO de la Ley N° 29151”, “el Reglamento”, “Directiva N° 001-2021/SBN”, Resolución N° 066-2022/SBN, Decreto Supremo N° 011-2022-VIVIENDA, Resolución N° 0004-2024/SBN-GG e Informe Técnico Legal 061-2024/SBN-DGPE-SDDI del 26 de enero de 2024.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. - Declarar la **INADMISIBILIDAD** de la solicitud de **TRANSFERENCIA DE INMUEBLE DE PROPIEDAD DEL ESTADO POR LEYES ESPECIALES EN MÉRITO AL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192**, seguido por la empresa **SERVICIO DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LIMA – SEDAPAL**, por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°. - Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del expediente administrativo, una vez consentida la presente resolución.

Artículo 3°.- Disponer la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.sbn.gob.pe).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

P.O.I. 18.1.2.4

BETSY MILAGROS ABADO DELGADO
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario

Profesional de la SDDI

Profesional de la SDDI